

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА ПРЕЗ 2022 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Стара Загора през 2022 година

През 2022 г. средната цена на сделките с ниви в област Стара Загора е 1 108 лв. за един декар, което е с 23.2% повече в сравнение с 2021 година (табл. 1). Спрямо средната стойност за страната (1 428 лв./дка) през 2022 г., средната цена на един декар земеделска земя в област Стара Загора е по-ниска с 22.4%.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Стара Загора по категории за използване на земята през периода 2017 - 2022 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ниви	784	795	874	904	899	1108
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#
Лозя	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	..	160	-	-	604	523

„#“ - прекъснат ред

„..“ - данните са конфиденциални

„-“ - няма случай

През 2022 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Опан – 1 299 лв. на декар, а най-ниска в община Братя Даскалови - 813 лв. на декар (табл. 2).

2. Средни цени на сделките с ниви в област Стара Загора по общини през периода 2017 - 2022 година

Област Общини	Лв./дка					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за област Стара Загора	784	795	874	904	899	1108
Братя Даскалови	899	842	811	890	570	813
Гурково	-	591	-	-	-	-
Гълъбово	576	756	743	652	830	979
Казанлък	338	521	-	-	-	-
Мъглиж	400	713	-	-	700	-
Николаево	-	593	-	-	600	-
Опан	816	950	1157	1061	1059	1299
Павел баня	453	432	209	-	1085	-
Раднево	767	759	896	938	914	1128
Стара Загора	865	846	935	930	979	1254
Чирпан	763	766	812	871	910	1087

Цена на рентата на земеделска земя в област Стара Загора през 2022 година

През 2022 г. средната цена за наем/аренда на един декар ниви достига **55 лв.**, което е с 41.0% повече спрямо 2021 година. В сравнение със средната цена за страната (63 лв./дка), средната цена за наем/аренда на един декар ниви в област Стара Загора е по-ниска с 12.7%. Средната цена за наем/аренда на един декар постоянно затревени площи е 18 лв., и е с 25.0% по-ниска спрямо предходната година (табл. 3).

3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Стара Загора по категории за използване на земята през периода 2017 - 2022 година

Категории на земята	Лв./дка					
	2017	2018	2018	2020	2021	2022
Ниви	31	32	35	36	39	55
Овощни насаждения	#	#	#	#	#	#
Лозя	#	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	14	7	17	15	24	18

„#“ - прекъснат ред

През 2021 г. най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Раднево - 67 лв., а най-ниска в община Казанлък - 36 лева (табл.4).

4. Средни цени на рентата на ниви в област Стара Загора по общини през периода 2017- 2022 година

Област Общини	Лв./дка					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за област Стара Загора	31	32	35	36	39	55
Братя Даскалови	27	28	31	32	36	48
Гурково	22	21	22	19	24	..
Гълъбово	28	28	30	35	37	53
Казанлък	21	24	24	25	25	36
Мъглиж	28	28	29	30	34	43
Николаево	21	17	11	15	31	39
Опан	34	34	38	40	44	66
Павел баня	27	25	20	-	23	..
Раднево	33	36	41	41	48	67
Стара Загора	31	33	40	40	44	60
Чирпан	33	33	39	39	44	59

„-“ - няма случай

„..“ - данните са конфиденциални

Методологични бележки

Наблюдението за цената на земеделската земя и рентата в селското стопанство се провежда в съответствие с изискванията на Общата методология¹ на Евростат, отчитайки и националните особености в развитието на пазара на земеделската земя и рентните отношения в България.

Респонденти. Респондентите са подбрани от три групи икономически единици: земеделски стопанства, специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя и агенции за недвижими имоти. За подбор на респондентите са използвани три източника: Годишен отчет на нефинансовите предприятия (със стабилна икономическа дейност „селско стопанство“), Годишен отчет на специализираните инвестиционни предприятия (инвестиции в земя) - Справка за разходите за придобиване на дълготрайни материални активи, и Годишен отчет на земеделските стопанства. Критерий за подбора на респондентите е стойността на направените разходи за придобиване на земя и за плащане на ренти. Приложен е праг, над който всички единици се наблюдават изчерпателно.

Географски обхват. Изследването покрива цялата територия на страната. Поради прилагането на праг е възможно извън неговия обхват да останат административни области, в които респондентите не отговарят на изискванията на дефинирания праг. Обикновено това са области, в които броят на сделките и наемането на земеделска земя са ограничени. Поради това данните често са определени като конфиденциални и съгласно Закона за статистиката не подлежат на разпространение.

Наблюдаван период. Съгласно изискванията на методологията на Евростат наблюдаваният период е календарна година. Обикновено договорите за наеми/аренда на земеделска земя се сключват за стопанска година. В съответствие с методологията в обхвата на изследването попадат всички действащи през календарната година договори, без значение за коя стопанска година се отнасят и кога ще бъдат извършени рентните плащания. Договорите за наем на земеделска земя са с продължителност една година, а за аренда - минимум четири години.

Категории на земята по начин на трайно използване. Наблюдавани са цените на три категории земеделска земя, дефинирани по начина на трайното ѝ използване: ниви, естествени ливади и мери и пасища. За осигуряване на съответствие с методологията на Евростат естествените ливади и мерите и пасищата са обединени в обща категория - постоянно затревени площи, за която е изчислена обща средна цена.

Мерна единица. В съответствие с практиката за сключване на сделки за продажба и арендуване на земеделска земя в България данните за цените се събират в левове за един декар земя.

¹ Common Methodology on Land Prices and Rents, приета от Работната група по селскостопански сметки и цени, 15 февруари 2017 г., Евростат, Люксембург.

Цена на земеделската земя. Съгласно методологията на Евростат събраната информация се отнася за цените на сделките и рентата на земеделска земя, която се използва единствено за селскостопанско производство, т.е. бъдещото ѝ предназначение няма да бъде променено. Цената на земеделската земя е платената от собственика на свободния пазар цена, включително платените данъци (без ДДС) и такси за един декар. В цената не са включени платените суми за право на ползване, получените от собственика парични компенсации при продажбата или придобиването на земята, стойността на сградите, построени върху земята, плащанията при наследяване и субсидиите (ако има такива).

Цена на рентата (наем/аренда) на земеделска земя. Цената на рентата на земеделската земя е изплатената в полза на собственика на земята стойност на един декар в замяна на това, че е предоставил активите си на ползвателя на земята. Цената включва и стойността на всички плащания в натура, оценени по цени на текущата година, и платените данъци и такси. Цената не включва платените суми за право на ползване, стойността на сградите или жилищата, разположени върху арендуваната земя, както и всички други разходи, свързани с други активи (текущи разходи за поддръжката на сгради, застраховки и амортизации на сгради и други).

Изчисляване на средна цена. На териториално ниво „община“ (LAU2) средната цена на сделките/договорите за наем и аренда за съответната категория земеделска земя се изчислява като средна аритметична стойност от докладваните от респондентите цени. На териториалните нива „област“ (NUTS3), „статистически район“ (NUTS2), „статистическа зона“ (NUTS1) и на национално ниво (NUTS0) средната цена за съответната категория земеделска земя се изчислява като среднопретеглена стойност. При цените на сделките със земеделска земя за тегла се използват площите на нивите и на постоянно затревените площи, а при цените на рентата - площта на наетата/арендуваната земеделска земя. Размерът на площите (теглата) се актуализира редовно, след като данните от последното проведено Наблюдение за структурата на земеделските стопанства в България² бъдат публикувани.

Конфиденциалност на информацията. Конфиденциалността на информацията е гарантирана съгласно чл. 25 - 27 от Закона за статистиката.

Информация за методологията и данните от наблюдението за пазара на земята и рентата в селското стопанство в Република България са публикувани на сайта на НСИ: <http://www.nsi.bg/bg/node/11263>.

² Наблюденията за структурата на земеделските стопанства в България се провеждат от Министерството на земеделието, храните и горите. В годините, завършващи на 0 се провеждат изчерпателни наблюдения (преброявания), а в годините, завършващи на 3 и 6 (между преброяванията) - извадкови изследвания.